

6. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung - Nord“ im Verfahren nach § 13a BauGB; h i e r :

- 1. Behandlung der im Rahmen der Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen**
- 2. Satzungsbeschluss; Beschluss**

Sachverhalt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) „Nahversorgung Nord“ wurde am 31. Januar 2002 genehmigt. Das Verfahren wurde seinerzeit durchgeführt, um die Versorgungssituation in Ilvesheim-Nord nachhaltig zu verbessern. Leider wurde seinerzeit der Bedarf an weiteren Nahversorgungsflächen durch die Genehmigungsbehörden nicht anerkannt, so dass es bei den Flächen für den Lidl blieb. In der Zwischenzeit hat die Gemeinde angrenzend an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet geplant, welches allerdings die Nahversorgung ausschließen musste.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde von Seiten des Betreibers (Lidl) die Erweiterung des Marktes beantragt. Wie aus den umliegenden Standorten des Marktes ersichtlich ist, werden die Märkte nach und nach umgebaut. Grundlage für diese Umbauten sind einheitliche Konzepte, die sich zum Teil aufgrund gesetzlicher Vorgaben wie die Pflicht zur Annahme von Pfandflaschen ergeben. Aber auch durch die Erweiterung des Angebots wie z.B. frische Backwaren sind Anpassungen erforderlich.

Wie bereits im Technischen Ausschuss am 06. November 2013 in der nichtöffentlichen Sitzung dargestellt, war schon damals geplant, entsprechende Erweiterungen durchführen. Es war vorgesehen, im rückwärtigen Bereich des Lidl-Marktes im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes ein Lager zu bauen und die freiwerdenden Lagerflächen

im Geltungsbereich des alten Baufensters umzunutzen und dadurch die Verkaufsfläche für das zusätzliche Angebot zu erweitern. Hierzu sollte der bestehende Durchführungsvertrag zum Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP) geändert werden.

Ein entsprechender Beschluss wurde dann auch in der Sitzung des Gemeinderates am 21.11.2013 gefasst.

Im Rahmen der Prüfung des daraufhin eingereichten Baugesuchs wurde seitens der Genehmigungsbehörde festgestellt, dass die Ausweisung des Lagers in den Geltungsbereich des neuen Gewerbegebiet „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße, 1. Änderung“ gegen die Bestimmungen des Gewerbegebietes verstößt, da die Lagerfläche der Nahversorgung zugeordnet wird und diese im Gewerbegebiet ausgeschlossen wurde.

Um dennoch den angepassten Standortanforderungen gerecht zu werden bleibt nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt nur noch die Möglichkeit, das bestehende Sondergebiet „Nahversorgung Nord“ zu ändern. Da die Fläche ausreichend groß ist, wäre die Lidl-Erweiterung auch innerhalb der bestehenden Abgrenzung des Sondergebietes möglich und es würden dadurch keine Flächen aus dem Gewerbegebiet benötigt werden. Da es sich um eine Innenbereichslage handelt, kann diese Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Der Gemeinderat hat daher in seiner öffentlichen Sitzung am 18.02.2016 einstimmig den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung-Nord“ im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 25. Februar 2016 öffentlich bekannt gemacht.

Um nachweisen zu können, dass die Erweiterung des Versorgungsmarktes sich nicht negativ auf die Versorgungssituation bei den umliegenden Gemeinden/Städten auswirkt, wurde in Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten erstellt. Das in der Zwischenzeit fertiggestellte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Einkaufsstandorte innerhalb und außerhalb von Ilvesheim gering ausfallen. Die Erweiterung ist als sehr gut verträglich einzuschätzen, da die zu erwartenden Umverteilungen sich dispers auf weitere Standorte verteilen und damit Beeinträchtigungen von einzelnen zentralen Versorgungsbereichen aufgrund der geringen Einflussnahme ausgeschlossen werden können. Aufgrund der seit dem Neubau des Lidl-Marktes gestiegenen Einwohnerzahlen, der guten Kaufkraft im Umfeld sowie der begrenzten Flächenausdehnung der gesamten Verkaufsflächen sieht die Verwaltung keine Probleme, den Mehrbedarf an Versorgungsflächen auszuweisen.

Das Gutachten bildet die Grundlage für die Begründung des Bebauungsplanes und wird beigefügt.

Da der Flächennutzungsplan bisher für diese Fläche Wohnbaufläche festsetzt, erfolgt eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes durch den Nachbarschaftsverband im Parallelverfahren. Ein Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes ist daher erst nach der Änderung des Flächennutzungsplanes möglich.

Das verfolgte Planungsziel, Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für den Bestand und die Erweiterung des Discountmarktes, stellt ein formuliertes Ziel aus dem Leitbild 2020 sowie dem Leitbild 2.0 dar.

In seiner Sitzung am 06. April 2017 hat der Gemeinderat einstimmig den Beschluss gefasst, dem Entwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Nord“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zuzustimmen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung mit der Durchführung der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung (§ 3 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) beauftragt.

Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 24. April bis 26. Mai 2017 aus, parallel dazu hatten die Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, ihre Stellungnahmen abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zwischenzeitlich geprüft. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen worden, so dass der Entwurf als Satzung beschlossen werden kann.

Nachfolgend ist die redaktionelle Änderung dargestellt:



GEMEINDE ILVESHEIM

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„NAHVERSORGUNG NORD/1. ÄNDERUNG“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 08.06.2017

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Alle von der 1. Änderung nicht berührten Inhalte, Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten fort und bleiben unverändert gültig.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten für den Geltungsbereich folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (§11 BauNVO)

~~In dem mit~~ Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ~~ausgewiesenen Bereich sind Verkaufsfächen mit Schwerpunkt Lebensmittel, Haushaltswaren und Randsortimenten für den täglichen Bedarf sowie Aktionswaren in geringem Umfangist ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche bis zumit einer Verkaufsfäche von max. 1.300 m² zulässig.~~

Neben den Verkaufsfächen sind dem Betrieb zugehörige Sozialräume, Sanitärräume, Lager- und Kühlräume sowie dem Betrieb dienende Nebenanlagen wie Laderampe, ~~Windfang, Vordächer,~~ sowie Einkaufswagenboxen sowie Freiflächen für Aktionen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

1.2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundfläche des ~~Einzelhandelsbetriebes SB Marktes~~ darf eine Fläche von 1.900 m² nicht überschreiten. Diese mit GRF_H festgelegte überbaubare Fläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen GRF_N wie

1. Stellplätzen und Fahrgassen
2. Überdachungen und Laderampen
3. sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
4. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um maximal 3000 m² überschritten werden.

Stellflächen für PKW sind wasserdurchlässig anzulegen (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm, Rasenschotter etc.). ~~Sie sind dann nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.~~

Zum Schutz der Anwohner (Lärmbelästigung) sind die sonstigen erforderlichen Verkehrsflächen zu asphaltieren.

1.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.10.1 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Leitungsrecht zur Führung einer Hochspannungsfreileitung zugunsten der Amprion GmbH.

Die vom Mastmittelpunkt mit einem Radius von 10,00 m ausgewiesenen Schutzbereiche sind von jeglichen Baulichkeiten und Lagerungen freizuhalten (Mindestabstand). Die Masten sind mit Doppelleitplanken gegen Beschädigungen durch mögliches Anfahren zu schützen.

In den Schutzstreifen außerhalb der Mastfreiräume sind Bauwerke bis zu einer Maximalhöhe von

Zone 1:	109,0 m ü.NN
Zone 2:	102,2 m ü.NN

zulässig.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH. Vor Beginn einer Baumaßnahme sind der Amprion GmbH endgültige baureife Planunterlagen mit Schnittzeichnungen und Höhenangaben zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Satzung tritt erst mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Diese erfolgt erst nach Änderung des Flächennutzungsplanes, unabhängig davon kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Der Bebauungsplan ist mit seiner Begründung und den zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen der Anlage beigelegt, ebenfalls beigelegt ist die Abwägungstabelle.

In der Stellungnahme des Wasserrechtsamtes steht die Antwort von „Altlasten und Bodenschutz“ noch aus. Diese wird zur Sitzung als Tischvorlage nachgereicht.

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht der folgende

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der Offenlage wird zugestimmt.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Satzung beschlossen.

Th